

Stadt Überlingen

**Rahmenplan
und
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
„Erweiterung Buchinger - Wilhelmi“
Gemarkung Stadt Überlingen**



Stand
Gemeinderatssitzung
23.01.2024

1. Anlass Ziel und Zweck der Planung

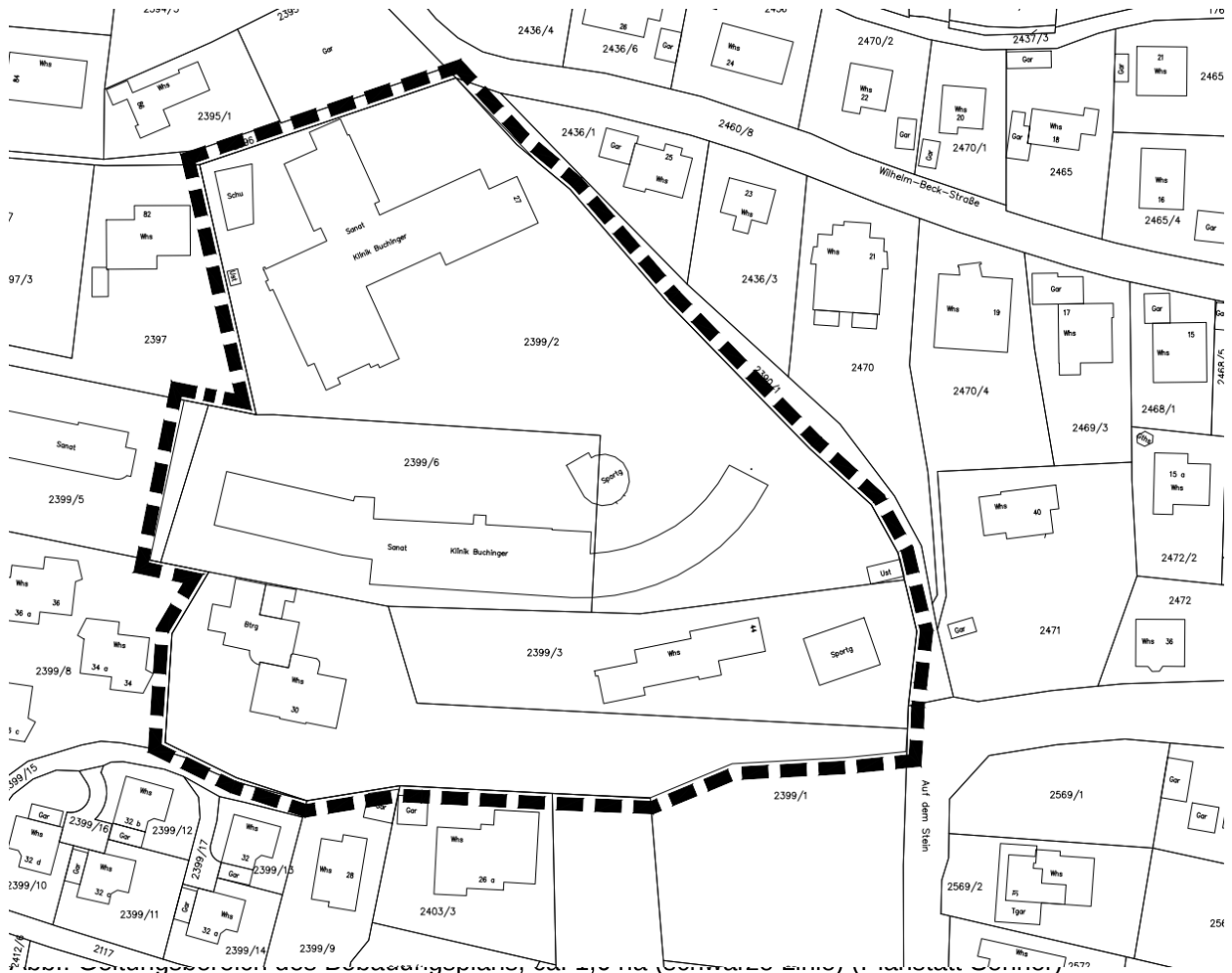
Die Kliniken Buchinger Wilhelmi möchten ihren Hauptsitz in Überlingen (seit 1953) in den nächsten 15 Jahren an die veränderten Bedürfnisse ihrer Patienten anpassen und somit den Standort mit seinen 300 Mitarbeitern langfristig sichern.

In den vergangenen 70 Jahren, seit Gründung der Klinik, hat sich der Gesundheitsmarkt aufgrund von neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen und gesellschaftlichen Veränderungen dramatisch gewandelt. Das Fasten hat sich aus einem kleinen Nischenmarkt zu einem globalen Trend, made in Überlingen, entwickelt. Mithilfe von Neubauten und der konstanten Erschließung des Klinikgrundstückes konnte man Innovativ bleiben und internationale Patienten für sich gewinnen. In den letzten 10 Jahren haben sich die Marktbedürfnisse besonders stark verändert und eine neue Wettbewerbssituation ist entstanden. Neue Klinikkonzepte auf Sylt, am Tegernsee oder in Konstanz haben aufwendige Bauvorhaben mit neuen Angeboten, größeren Zimmern und modernen Spa - Bereichen realisiert.

Um den Standort Überlingen weiterhin wettbewerbsfähig zu gestalten und auf hohem Niveau weiterzuführen ist ein Umbau des Bestandes, sowie eine Erweiterung angrenzend an den Bestand notwendig. Zudem ist die Bausubstanz einiger Gebäude aus dem Jahre 1954 nicht mehr für die heutigen Ansprüche der Gäste geeignet und eine energetische Sanierung ist dringend erforderlich. Durch die Erweiterung und den Umbau des Bestandes, sollen keine zusätzliche Zimmer geschaffen werden. Es sollen lediglich neue Behandlungsräume, ein Spa - Bereich, sowie größere Zimmer entstehen. Für die Erweiterung und die Sanierung wurde im Vorfeld ein Rahmenplan erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Für den Bereich des Plangebietes, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Goldbacher Straße aus dem Jahr 2008. Dieser lässt keine Erweiterungen auf dem Gelände der Klinik zu und es bedarf deshalb einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich des Plangebiets



Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung der Kliniken hat eine Flächengröße von 1,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2399/2, 2399/3, 2399/6 vollumfänglich und 2399/1 teilweise. Für den hier dargestellten Geltungsbereich muss der rechtskräftige Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ geändert werden.

3. Rahmenplan Buchinger

Bestand

Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi liegt eingebettet im Kurviertel. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern/Villen auf großzügigen Grundstücken aus. Auf dem Gelände der Kliniken stehen 7 Baukörper, die aufgrund der Topographie und der Hangkante eine Südausrichtung mit Blick auf den See aufweisen. Das Baumgrün gliedert das Areal auch vom See aus gut in die Stadt und Kulturlandschaft ein.

Die Gebäude auf dem Klinikgelände weisen integriert in die Hanglage bis zu vier Vollgeschosse auf und fügen sich bezüglich der Gebäudehöhen in das Umfeld und die angrenzende Bebauung ein. Die Gebäude der Kliniken haben im Vergleich zum Umfeld, mit den typischen Satteldächern, Flachdächer und flach geneigte Walmdächer. Der östlich des Geländes verlaufende Tobel bildet eine wichtige fußläufige Verbindung. Die Erschließung erfolgt von Norden mit dem bestehenden Parkdeck.



Abb.: Bestandsplan Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Planung

Ziel der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist es den Bestand, der in die Jahre gekommen ist zu sanieren und durch eine Erweiterung nach Süden im Hangbereich unterhalb der Villa Larix und der Villa Bellevue neue Angebote und Räumlichkeiten wie ein Spa, sowie Therapie und Fitnessräume zu schaffen. Um eine südliche Erweiterung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Villa Fichtenau, das Doktorhaus, sowie der Pavillon im südlichen Hangbereich entfallen und es soll ein neuer terrassierter Baukörper südlich der Villa Larix und der Villa Bellevue entstehen. Der westliche Teil der Villa Larix soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch können die Zimmer im Bestand ebenfalls den heutigen Ansprüchen der Kunden mit größeren Zimmern angepasst werden.

Die Villa Belgrano im Westen des Geländes, sowie die daneben liegende Parkvilla, können im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes umgebaut und saniert werden. Das aus dem Jahr 1954 stammende Haupthaus soll zukünftig neue Zimmer und die Verwaltung beherbergen und anstelle des bisherigen Haupthauses neu gebaut werden. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Bestand bestehen 145 Zimmer, die Zimmerzahl wird durch die Neuplanung nicht erhöht, es werden lediglich größere Zimmer entstehen und neue Räumlichkeiten für die Verwaltung und Spa, sowie Therapiebereich entstehen.

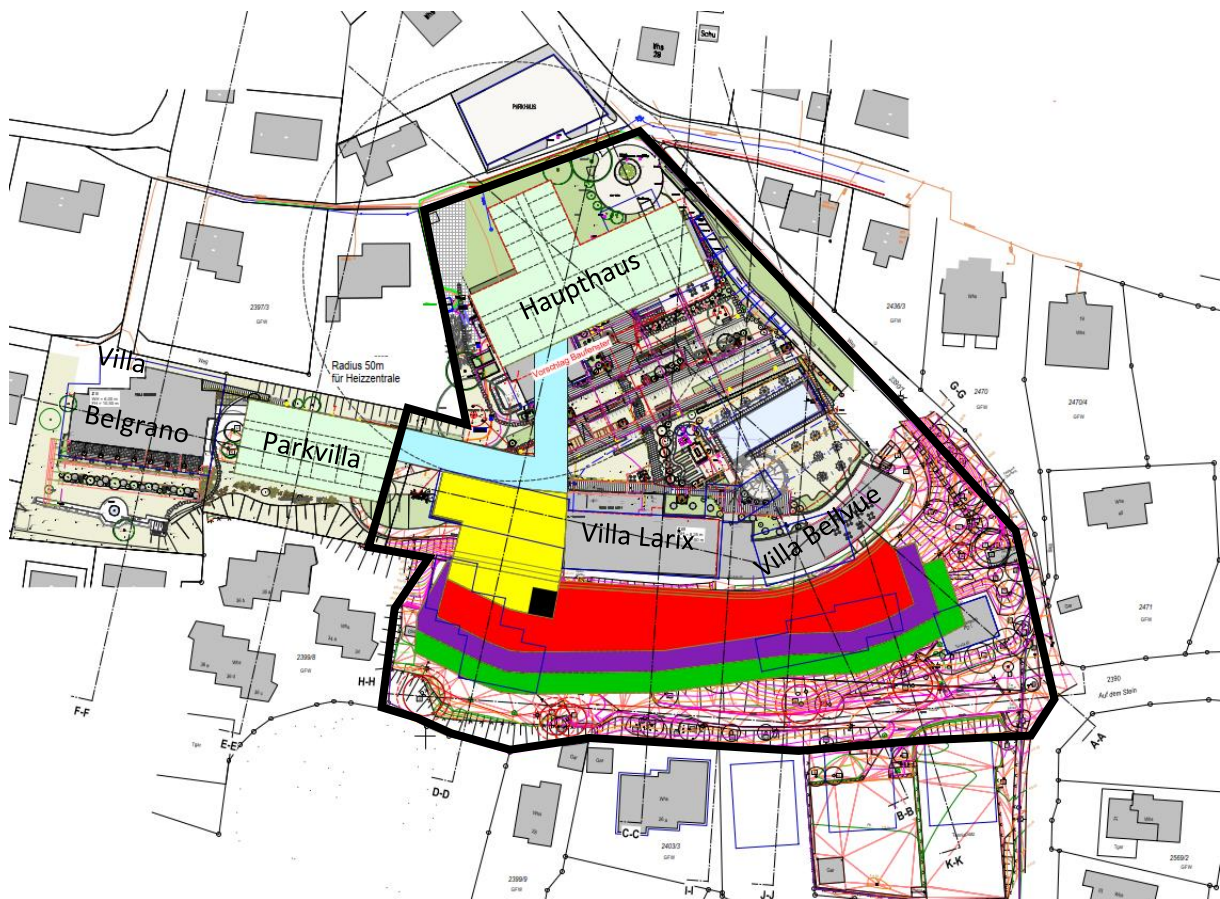


Abb.: Neuplanung Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Der dargestellte Lageplan, zeigt in den Farben Grün, Lila und Rot die jeweils eingeschossigen Terrassen im Hangbereich. Im Gelben Bereich entsteht anstelle des westlichen Teils der Villa Larix ein Neubau, der die Verbindung zu den südlichen Terrassen bildet. Der restliche Teil der Villa Larix und die Villa Bellevue bleiben im Bestand bestehen (Graue Gebäude). In hellgrün ist im Westen die Parkvilla dargestellt, welche im Rahmen der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goldbacher Straße“ durch einen Neubau ersetzt werden soll. Unter der Erweiterung im südlichen Hangbereich, soll eine Tiefgarage für die Mitarbeiter und die Anlieferung entstehen. Von Süden über die Straße „Auf dem Stein“ soll die Erschließung der Tiefgarage erfolgen.

Das Haupthaus im Norden soll nach Süden erweitert werden und eine gerade nach Süden ausgerichtete Fassade erhalten. Zwischen dem Haupthaus und der Villa Larix, soll eine unterirdische Verbindung entstehen, um den Gästen den Übergang auch bei schlechtem Wetter direkt zu ermöglichen. Die Freianlagen auf dem Klinikgelände sollen wie bisher als „Healing Gardens“ erhalten bleiben. Im Bereich des Pools soll zukünftig die Möglichkeit bestehen, diesen zu überdachen und somit auch für jede Jahreszeit nutzbar zu machen.

Die Höhen des Neubaus der Villa Larix und des Haupthauses, halten sich an die Höhen, die gemäß dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wären und überschreiten diese nicht. Die Höhenabwicklung der Neuplanung, wird in den folgenden Schritten dargestellt.

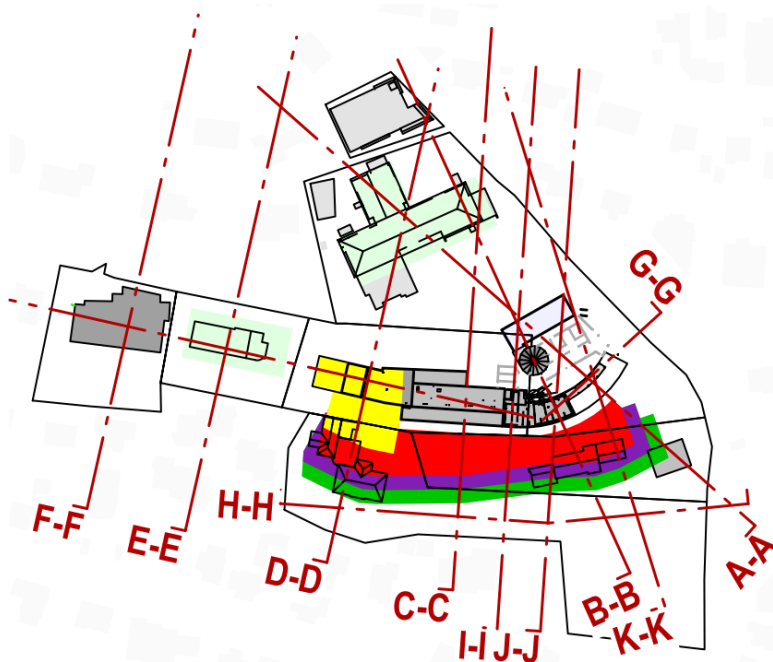


Abb.: Schnittlinien durch das Gelände (BGI Architekten)

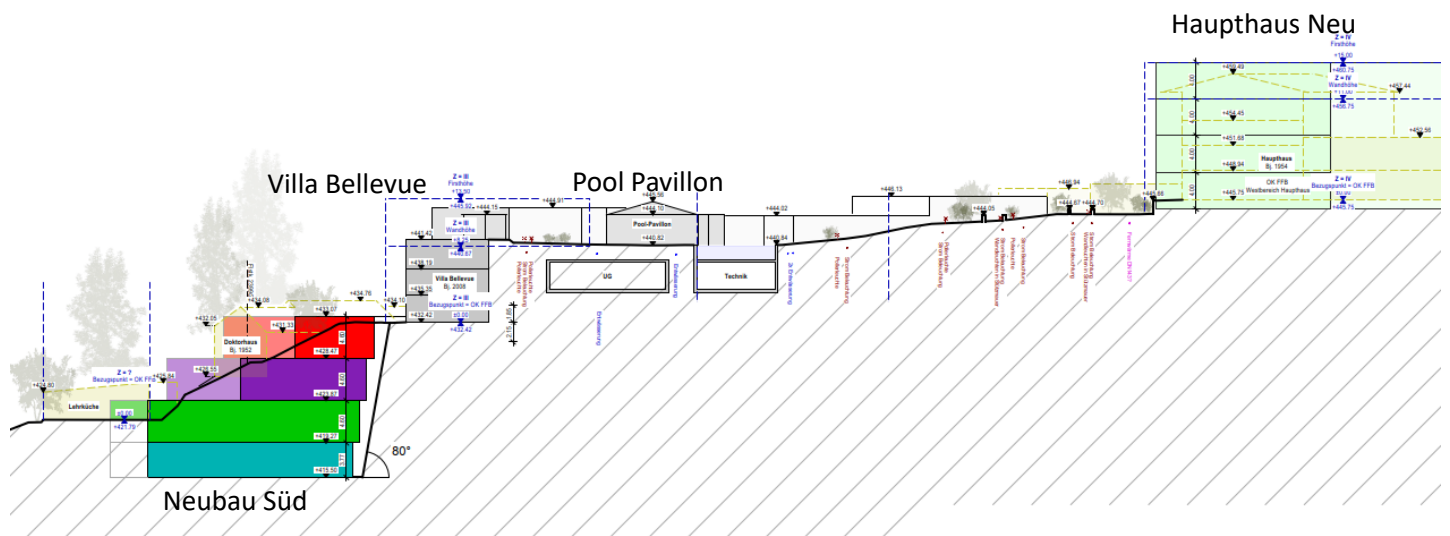


Abb.: Schnitt A-A (BGI Architekten)

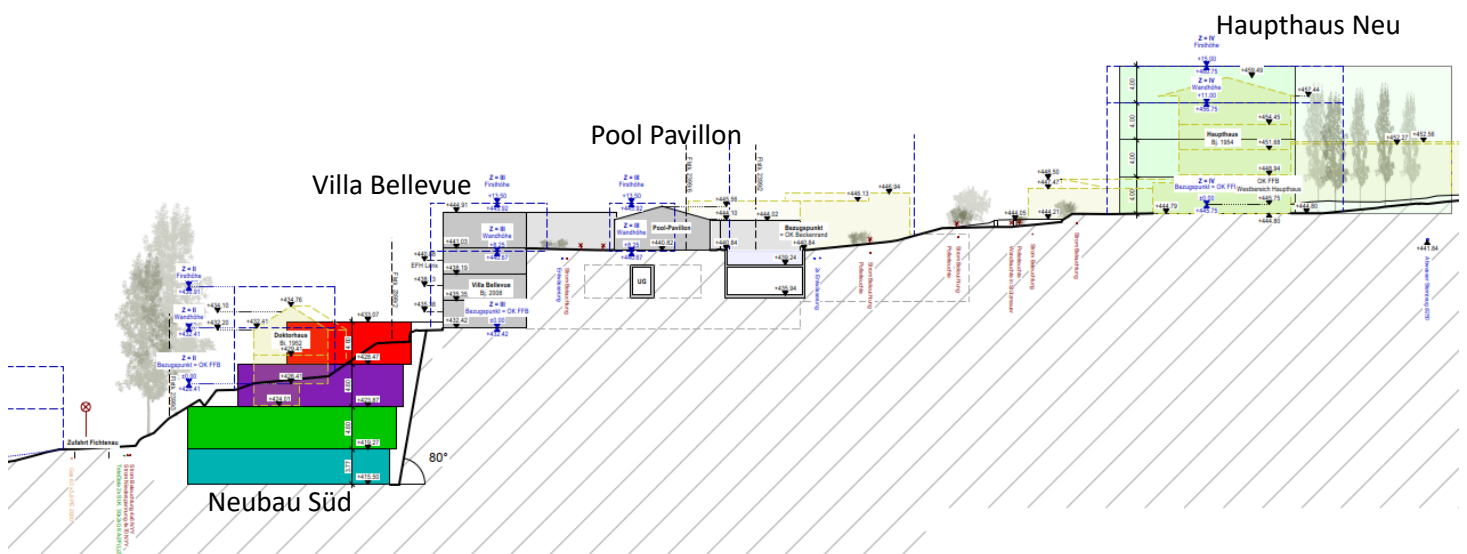
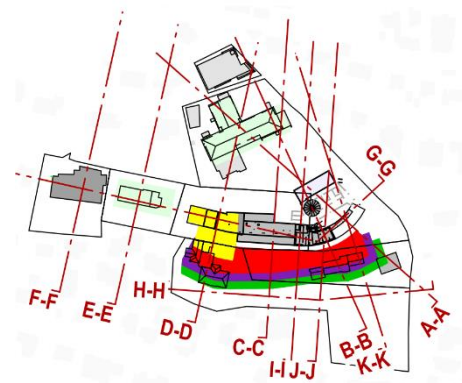


Abb.: Schnitt B-B (BGI Architekten)



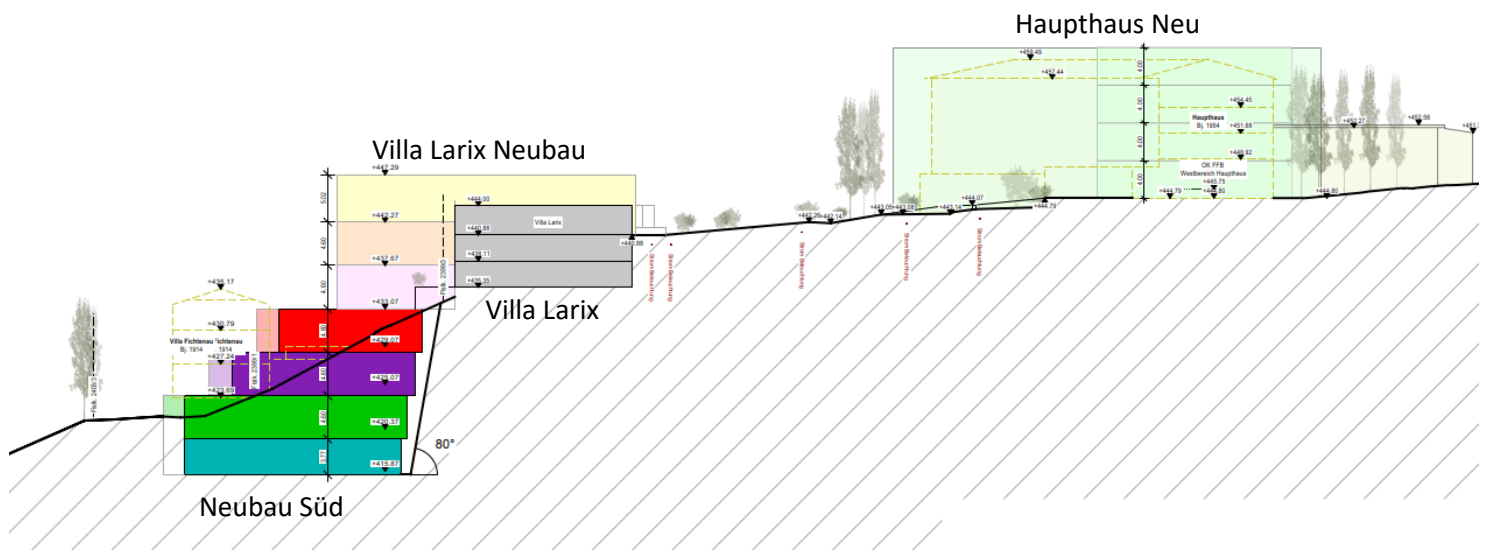


Abb.: Schnitt C-C (BGI Architekten)

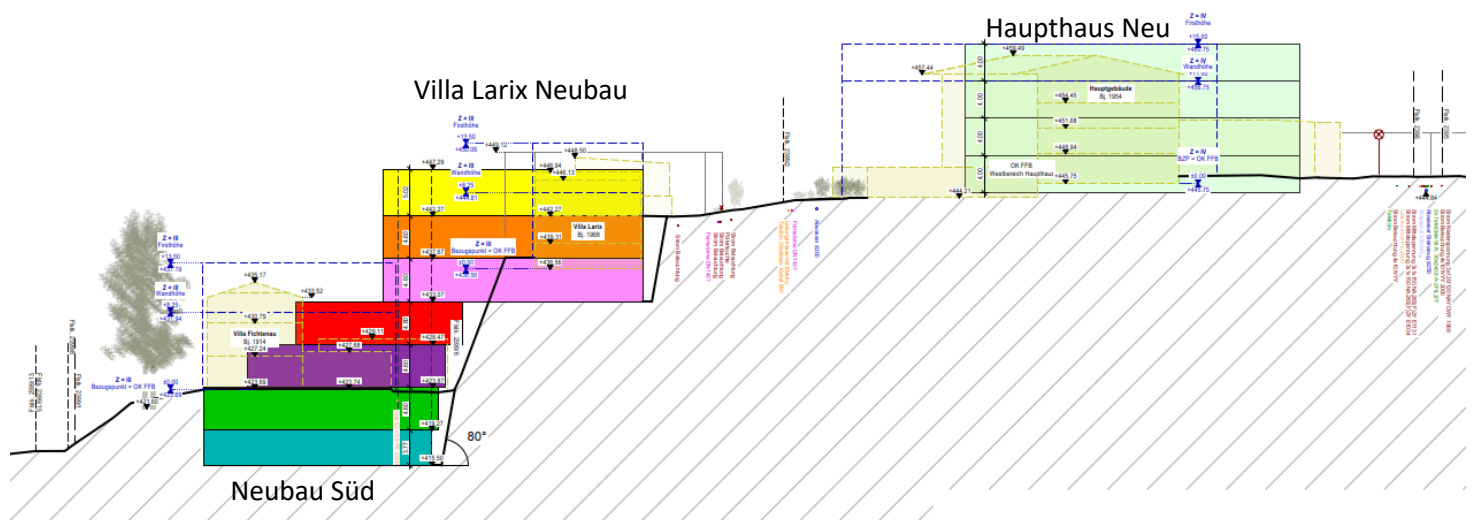
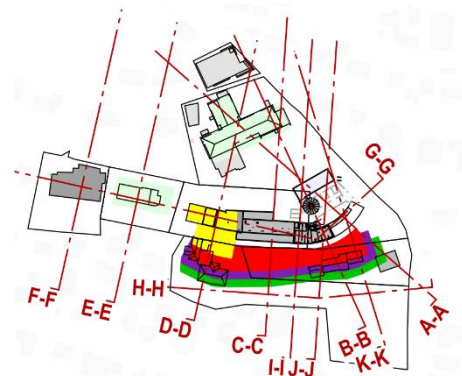


Abb.: Schnitt D-D (BGI Architekten)



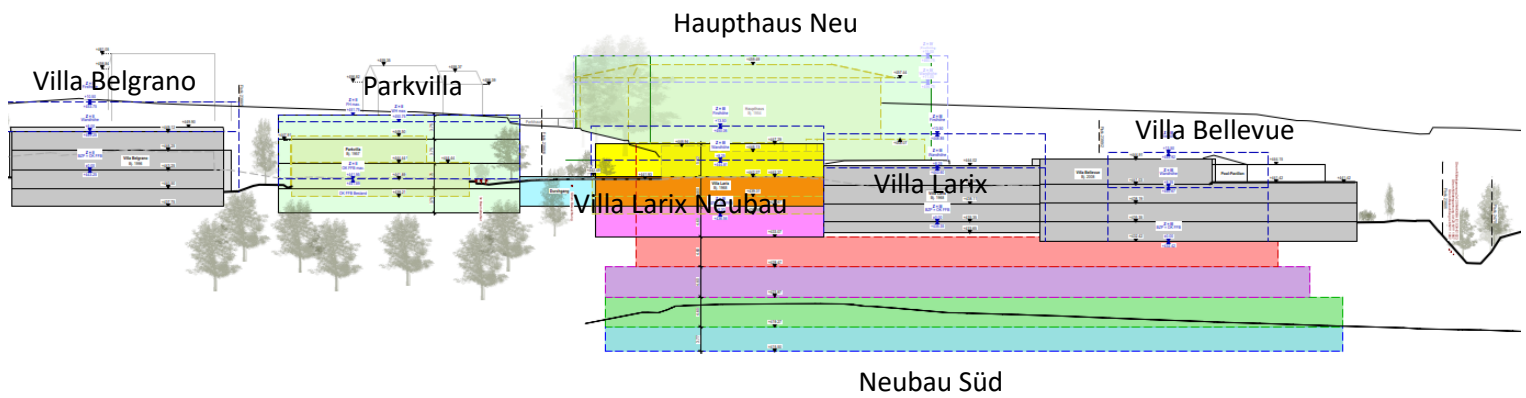


Abb.: Schnitt G-G (BGI Architekten)

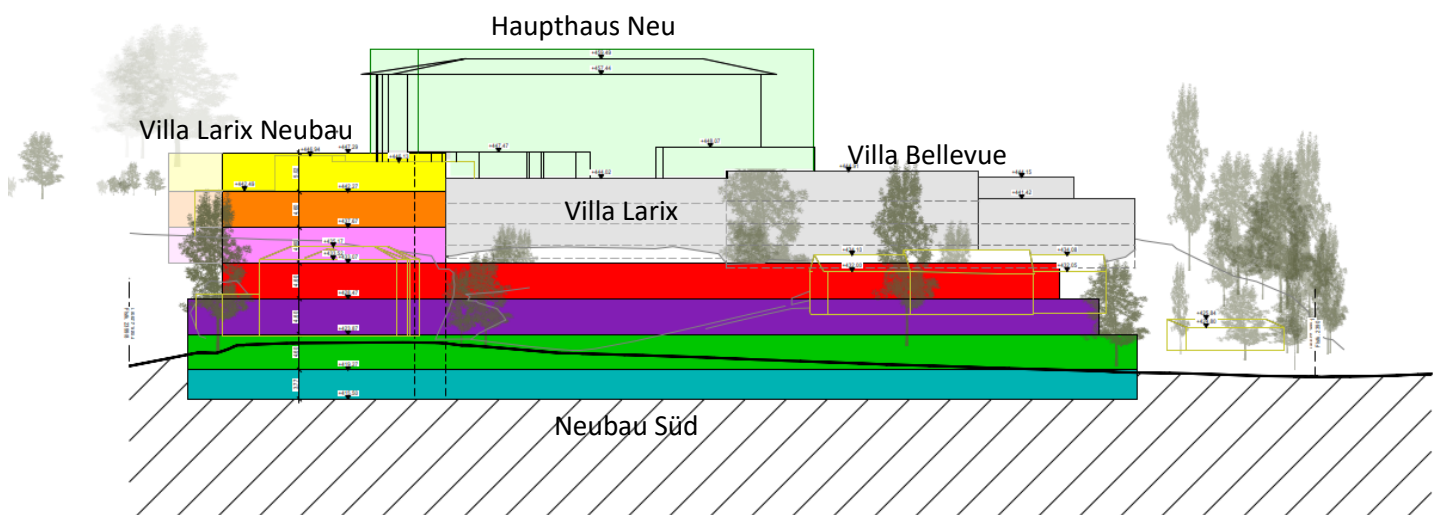
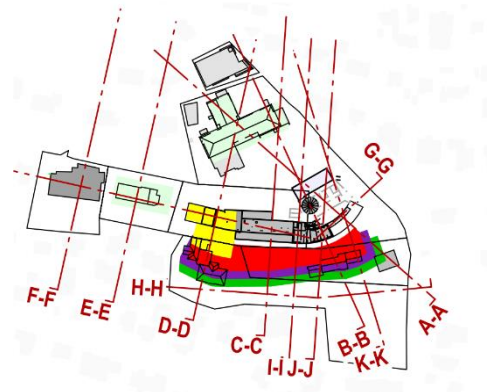


Abb.: Schnitt H-H (BGI Architekten)



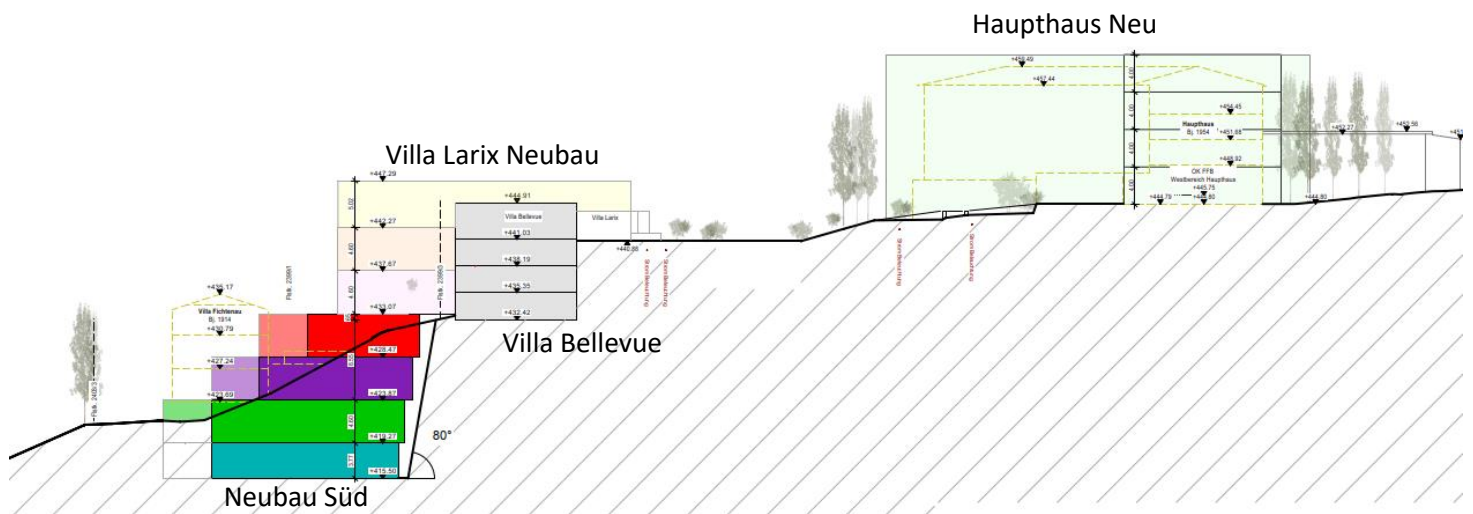


Abb.: Schnitt I-I (BGI Architekten)

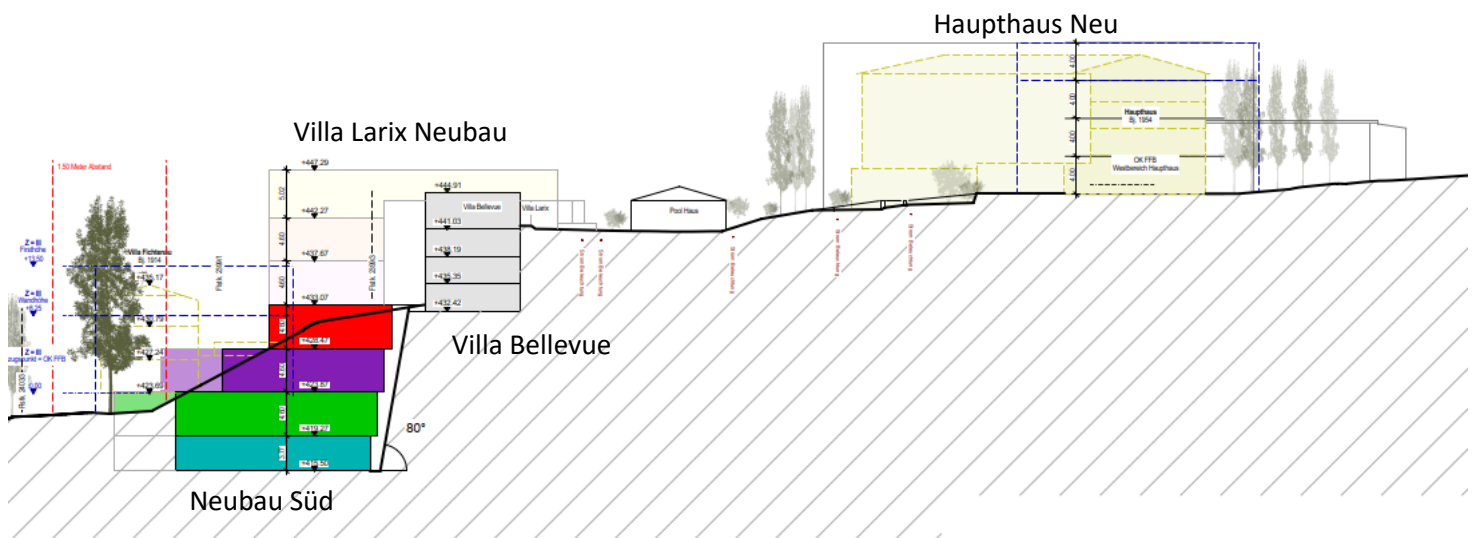
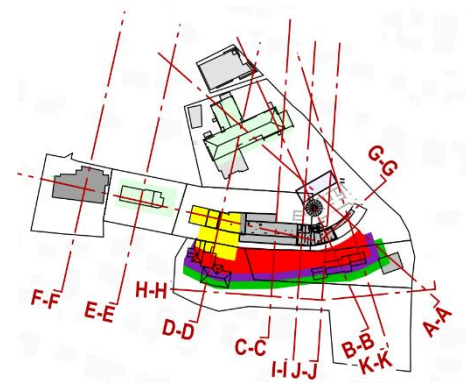


Abb.: Schnitt J-J (BGI Architekten)



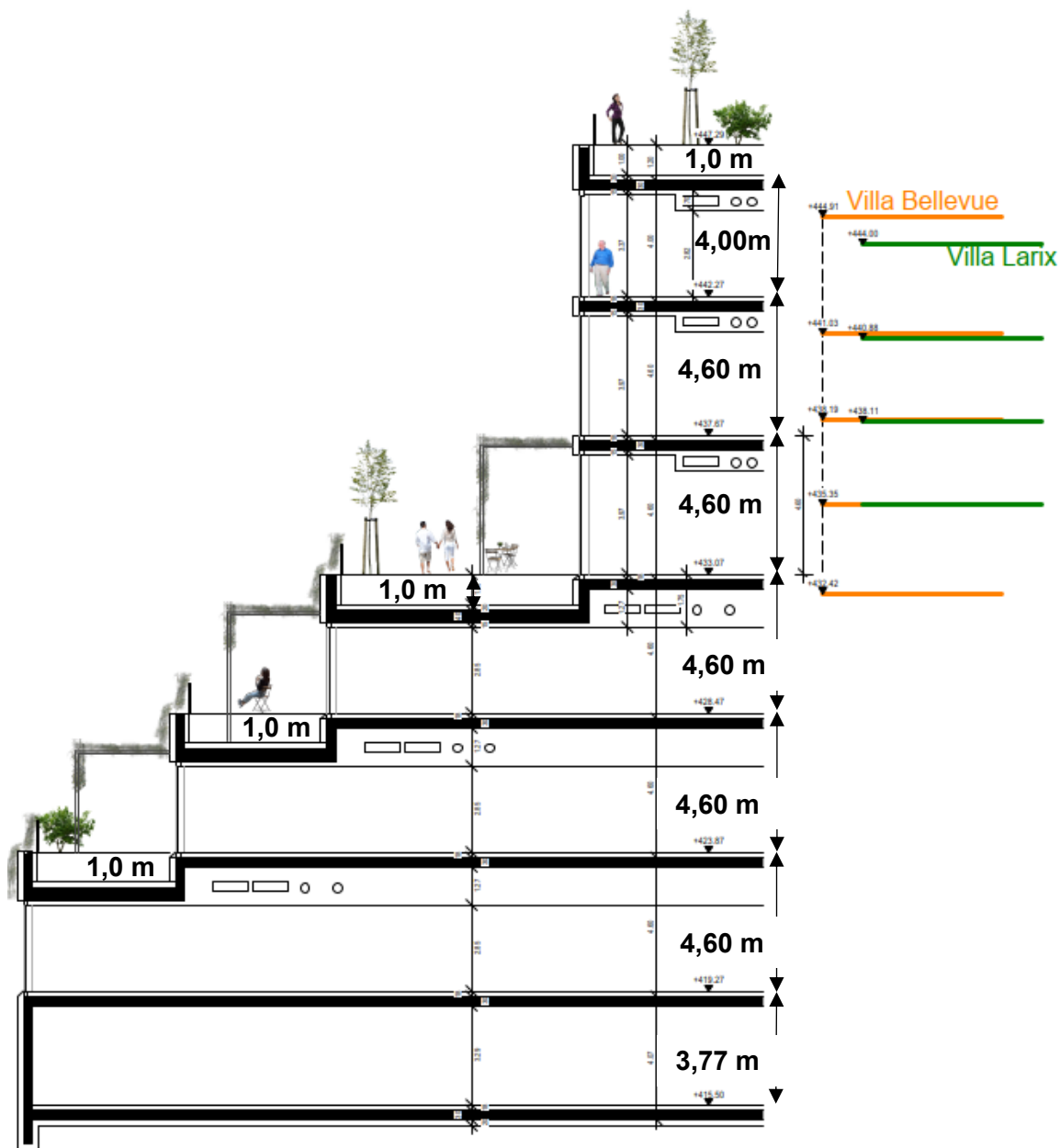
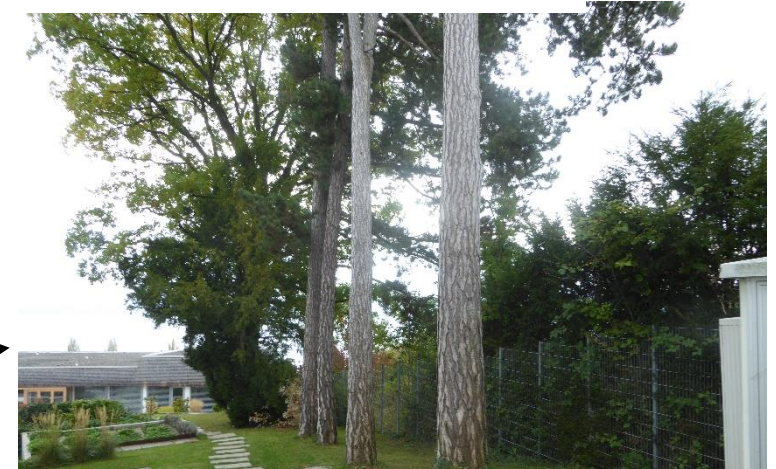
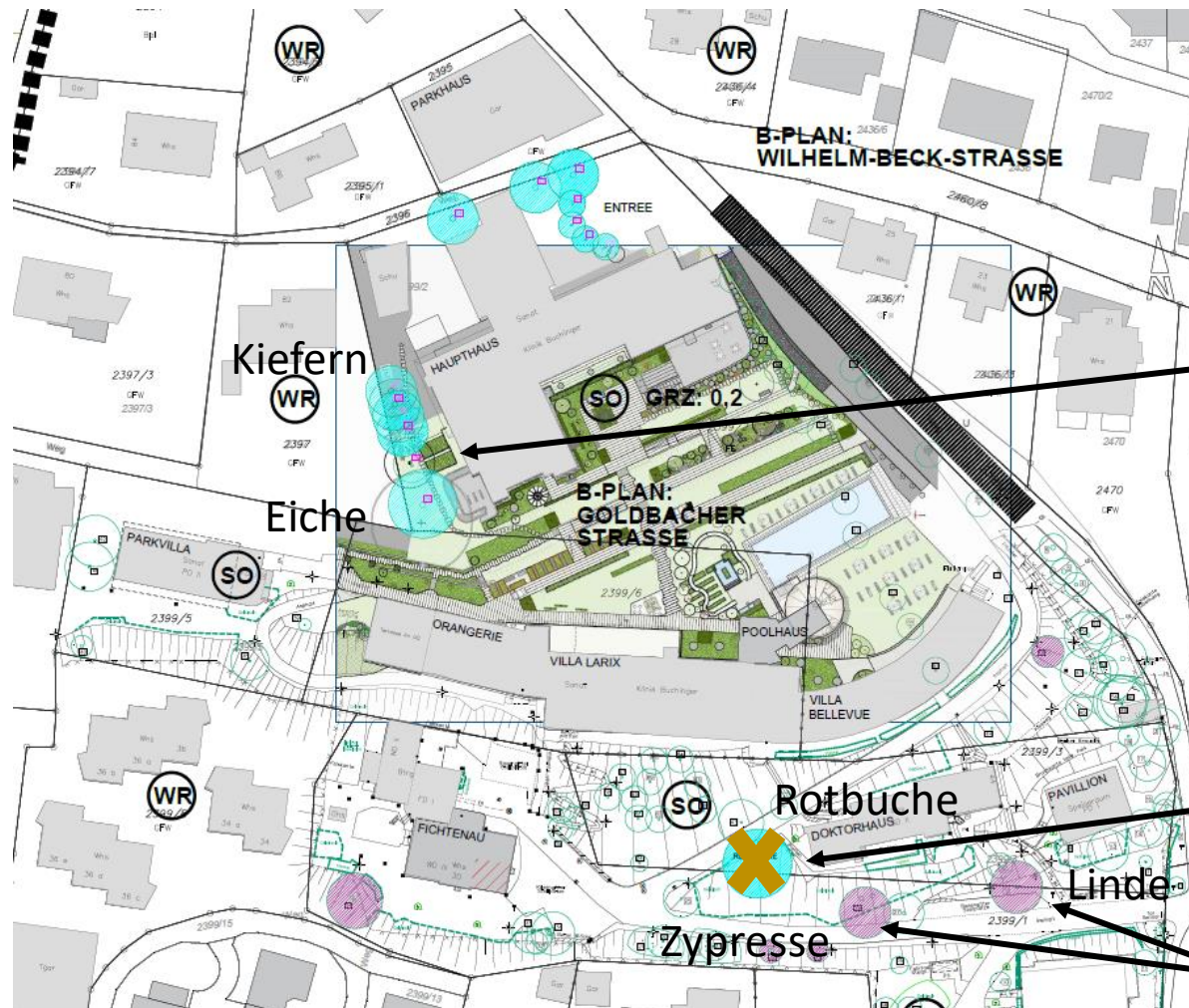


Abb.: Systemschnitt Neubau Süd (BGI Architekten)

Der Systemschnitt zeigt schematisch die mögliche Terrassierung des Neubaus im Hangbereich mit den Nutzungen der Terrassen und einem entsprechenden Bodenaufbau von 1,0 m Substratschicht, um in den Bereichen der Terrassen eine entsprechende Gestaltung und Bepflanzung zu ermöglichen.

Baumerhalt

Eiche und Kiefer kann erhalten bleiben



Rotbuche und Sträucher können nicht gehalten werden



Zypresse und Linde kann erhalten bleiben

Rendering



Abb.: Rendering (Media 4D und BGI Architekten)



Abb.: Rendering (Media 4D und BGI Architekten)